

**Tarih:** 13.01.2011

**Sayı:** 2011/ 057

**İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ**  
**İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRE BAŞKANLIĞI**  
**ŞEHİR PLANLAMA MÜDÜRLÜĞÜ'NE**

**Konu:** İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisi'nce 15.10.2010 tarihinde onaylanarak 13.12.2010 tarihinde askıya çıkarılan 1/5000 Ölçekli Hadımköy Sanayi Bölgesi Nazım İmar Planına itirazımız.

İtiraz konusu olan alana ilişkin planlama süreci, Bayındırlık ve İskân Bakanlığı TAU Genel Müdürlüğü'nün 21.10.1998 tarih ve 1719 / 14385 sayılı yazısı ile Hadımköy Belediyesi'ne devrettiği 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı onama yetkisine istinaden Hadımköy Belediye Meclisi'nin 05.02.1999 gün ve 29 sayılı kararı ile 1 / 25000 ölçekli Hadımköy Çevre Düzeni Planını onaylaması ile başlamıştır. 21.10.1998 tarih ve 1719 / 14385 sayılı yazı ile Hadımköy Belediyesi'ne devredilen 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı yapma yetkisi, 01.08.2000 tarih ve 1454/17630 sayılı genelge ile iptal edilmiştir. Söz konusu genelge ile *"İstanbul ili sınırları içinde ilgili idareler olan Belediye ve Valilikçe onaylanmış 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planlarının yetki yönünden geçersiz hale geldiği"* bildirilmiştir. Aynı genelgede onaylanan planların geçerli olmadığı, yetkinin Bayındırlık ve İskân Bakanlığı'nda olduğu da kayıt altına alınmıştır.

Hadımköy Belediyesi, 20.12.2002 tarihinde, 01.08.2000 tarih ve 1454 / 17630 sayılı genelge ile iptal edilen 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı doğrultusunda 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ile 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planlarını onaylamıştır.

20.12.2002 tasdik tarihli Hadımköy Nazım İmar Planı belediyesince revize edilerek İSKİ Genel Müdürlüğü'ne iletilmiş ve İSKİ tarafından 10.07.2003 tarihinde uygun görülmüştür.

5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu gereği İstanbul il sınırlarının Büyükşehir Belediyesi sınırı haline gelmesi ve belde belediyelerinin alt kademe belediyesi adı altında

Büyükşehir Belediyesi kanununa tabi olması çerçevesinde Hadımköy Belediye Başkanlığı tarafından değerlendirilmek üzere İstanbul Büyükşehir Belediyesi'ne sunulan Hadımköy 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı; 29.07.1980 onanlı İstanbul Metropolen Alan Nazım İmar Planında tarım alanında kalan kısımların 1 / 25000 ölçekli Çevre Düzeni Planı ile 1 / 5000 ölçekli Nazım İmar Planında Sanayi + Konut Alanı olarak planlanmış olması ve ilgili kurum kuruluş görüşlerinin yeniden alınması gerektiği gerekçesiyle İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 17.02.2005 gün 300 sayılı kararı ile ilgili uygun bulunmamıştır.

İstanbul 6. İdare Mahkemesi'nce 09.11.2004 tarihinde İSKİ Havza Koruma ve Kontrol Yönetmeliği'nin yürütmesi durdurulmuştur. Bu nedenle İSKİ Genel Müdürlüğü'nden alınan imar planlarına ilişkin görüşün hukuki olarak geçerliliği kalmamıştır.

İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 17.02.2005 tarih ve 300 sayılı kararıyla uygun bulunmayan Hadımköy 1 / 5000 ölçekli Nazım İmar Planı ile 1 / 1000 ölçekli Uygulama İmar Planı; geçen süre içinde ilgili kurum görüşleri tamamlanmadan 22.07.2003 tarihli İSKİ Genel Müdürlüğü'nden alınan görüşün geçerliliğini kaybetmesine ve İstanbul Büyükşehir Belediyesi'nin Çevre Düzeni Planı hazırlık sürecine rağmen İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 13.10.2005 tarih ve 2484 sayılı meclis kararı ile uygun bulunmuştur. Ancak söz konusu planlar İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı'nca, onaylanmayarak yürürlüğe sokulmamıştır.

13.10.2005 tarih ve 2484 sayılı meclis kararı ile kabul edilen Hadımköy Nazım Ve Uygulama İmar Planları İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı tarafından onanarak yürürlüğe konulmamakla birlikte Hadımköy Belediyesi tarafından İstanbul Büyükşehir Belediyesi'ne tekrar sunulan Hadımköy 1 / 5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Ve 1 / 1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisininin 13.04.2007 tarih ve 1020 sayılı kararı ile tekrar kabul edilmiştir.

İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 13.04.2007 tarih ve 1020 sayılı kararı ile tekrar kabul edilen söz konusu imar planları 17.04.2007 tarihinde İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı'nca onanmıştır. Onaylanan 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı İstanbul Büyükşehir Belediyesi'nde 03.08.2007 tarihinde, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı ise Hadımköy Belediyesi'nde 27.07.2007 tarihinde askıya çıkarılmıştır.

17.04.2007 onay tarihli söz konusu 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Odamızca dava konusu edilmiş olup, plan hakkında İstanbul 9. İdare Mahkemesi'nin 2007/2342 esas sayılı ve 28.01.2010 tarihli Yürütmeyi Durdurma Kararı bulunmaktadır.

İtiraz konu olan alanın planlanmasına dair aktarmış olduğumuz süreç de göz önünde bulundurulduğunda alanın nasıl sancılı bir süreç yaşamış olduğunu anlayabiliriz. İstanbul Metropolitan alanının uzun yıllardır yaşadığı kentleşme süreci, kenti birçok noktada geri dönülemez hayati sorunlarla karşı karşıya bırakmıştır. Bu sorunlar doğrultusunda da İstanbul'un birçok bölgesi maalesef noktasal yer seçim kararları ile düzenlenmeye çalışılmıştır. Hadımköy yerleşmesi de bu süre içerisinde üst ölçekli bir plan kararı bulunmaksızın sanayi ağırlıklı bir yerleşme olarak alt ölçekte yapılmış olan planlarla günümüzdeki mevcut durumuna gelmiştir.

01.07.2006 tarihli ve 5538 sayılı Kanununun 26. maddesi ile 5393 sayılı Belediye Kanunu ve 5302 sayılı İl Özel İdaresi Kanunu'nda yapılan düzenlemelerle getirilen yetki doğrultusunda, İstanbul Büyükşehir Belediyesi Meclisi'nin 13/02/2009 gün ve 103 sayılı Kararı ile 1/100.000 ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planı 15.06.2009 tarihinde İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanı tarafından onaylanarak yürürlüğe girmiştir. 1/100.000 Çevre Düzeni Planı'nın Hadımköy'ün plan bölgesini etkileyen kararlar aşağıdaki gibidir;

### **Sanayi Alanları**

*İstanbul'da mevcut sınırları içinde sağlıklılaştırılacak sanayi alanlarının ileri teknoloji kullanan, katma değeri yüksek üretim yapan, insan ve çevre sağlığına duyarlı bir yapıya kavuşturulması öngörülmektedir.*

*Mevcutta ileri teknoloji kullanan sanayi alanları ile ileri teknoloji kullanarak sağlıklı bir yapıya kavuşturulması ve yeniden organizasyonu planlanan sanayi alanlarında; ilgili kanun ve yönetmeliklerde türleri tanımlanan ve atıkları itibariyle insan ve çevre sağlığı açısından tehdit unsuru olan imalatların yer alamayacağı ve söz konusu sanayi tesislerinin ihtiyacına yönelik tır-kamyon parkları, antrepo ve depolar gibi lojistik fonksiyonların yer alabileceği Plan ile hükme bağlanmıştır.*

*Avrupa Yakası'nda Silivri-Değirmenköy, Silivri-Kavaklı, Kıraç-Hoşdere ve Hadımköy; Anadolu Yakası'nda ise Pendik-Şeyhli ve Tuzla OSB kuzeyinde yer alan sanayiler için mevcut sınırları içerisinde sağlıklılaştırılması kararı alınmış ve Plan'da sanayi alanı olarak gösterilmiştir (Harita 1.3.). Bu alanlardaki sanayiler, sağlıklı bir yapıya kavuşturulacak ve bölgelerinde dağınık durumda bulunan yerleşik alanlar içindeki sanayiler ile yeniden organizasyonu yapılacaktır.*

*Bu alanlardan Hadımköy, Kıraç-Hoşdere ve Tuzla'daki sanayi alanları içme suyu havza alanlarına yakın konumda olmaları nedeniyle dezavantajlı konumda bulunduğu için gerekli önlemler alınmalıdır.*

*Diğer taraftan, Plan'da gösterilmemekle birlikte meskun alanlar içinde dağınık halde bulunan mevcut sanayi birimleri, plan bütünlüğü çerçevesinde ilgili kurumların olumlu görüşünün alınması ve çevreye zarar vermemesi koşulları ile alt ölçekli planlarda değerlendirilecektir.*

*Bu alanlarda, ilgili kanun ve yönetmeliklerde türleri tanımlanan ve atıkları itibariyle insan ve çevre sağlığı açısından tehdit unsuru olmayan imalatlar yer alabilir.*

*Sektörel kümelenmelerin dikkate alınacağı sanayi alanlarında, sektörel kümelenmelere uygun küçük sanayi siteleri ile sanayi tesislerinin ihtiyacına yönelik tır ve kamyon parkları, antrepo ve depolar gibi lojistik fonksiyonlar yer alabilir.*

### ***Kentsel ve Bölgesel Yeşil ve Spor Alanları***

*Kentin bütününe hizmet eden, halkın eğlenme ve dinlenme gereksinimlerini karşılamaya yönelik aktif ve pasif yeşil alanlar ile spor alanlarıdır.*

*Bu alanlarda parklar, hayvanat bahçeleri, spor alanları, mezarlık alanları, rekreasyon alanları ile olası afet ve kriz durumlarında toplanma ihtiyacının karşılanması amacıyla da kullanılabilir şekilde tasarlanacak bölge parkları yer alabilir.*

### ***Tarımsal Niteliği Korunacak Alanlar***

*Tarımsal niteliği korunacak alanlar, Toprak Koruma ve Arazi Kullanım Kanunu ile tanımlanan ve İl Tarım Müdürlüğü tarafından sınırları belirlenen tarımsal arazileri içerir.*

*Tarımsal niteliği korunacak alanlarda öncelikle ekolojik tarım yapılması; ekolojik üretime uygun olmayan geleneksel tarımın yapıldığı alanlarda ise ürün çeşitliliğinin arttırılmasına yönelik ilgili kurumlar tarafından detaylı çalışmalar yapılması ve uygun yerlerde tarım turizminin (agro-turizm) geliştirilmesi teşvik edilecektir.*

*İçme suyu havzalarının mutlak mesafeli koruma alanlarında hiçbir şekilde tarım ve hayvancılık yapılamaz. Mutlak mesafe dışındaki içme suyu havza alanlarında ilgili kurumun kontrol ve denetiminde ekolojik tarım metoduyla bitkisel üretim ve kontrollü otlatmaya izin verilebilir.*

Sera alanlarında, İl Tarım Müdürlüğü'nün yapacağı tarımsal arazi kullanım planlarına uyumlu olmak ve ilgili kurumun kontrolü ve uygun görüşüne bağlı kalmak kaydıyla örtü altı tarımsal amaçlı kullanımlar gerçekleştirilecektir.

Arazi toplulaştırma çalışmalarının öncelikle yapılması öngörülecek alanlar, ilgili kurumlar tarafından yapılacak tarımsal amaçlı planlama çalışmalarında belirlenecektir. Bu çalışmalarda, ilgili kurum ve kuruluşların işbirliği ile ekolojik, ekonomik ve toplumsal yönden daha işlevsel yeni tarım parsellerin oluşturulması esastır.

Tarımsal niteliği korunacak alanlarda tarımsal verimliliğin artırılması için ilgili kurum ve kuruluşların işbirliğiyle tarla içi geliştirme hizmetlerine ağırlık verilmesi esastır.

5403 Sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanım Kanunu'nun ilgili maddeleri gereği işlem görmüş alanlardaki saklı haklar alt ölçekli planlarda değerlendirilecektir.

Tarımsal niteliği korunacak alanlarda yapılacak tarımsal amaçlı yapıların yapılaşma koşulları; ilgili kurumların çalışma ve görüşleri (jeolojik ve hidrojeolojik özellikler, hassas ekosistemler, arazi kullanım planları gibi) göz önünde bulundurularak tarımsal amaçlı arazi kullanım planına göre belirlenecektir.

Tarımsal amaçlı arazi kullanım planı bulunmaması durumunda ise tarımsal amaçlı arazi kullanım planı onanıp yürürlüğe girinceye kadar ilgili kurumdan onay alınmak kaydıyla ilgili mevzuatta tanımlanan örtü altı tarımsal amaçlı yapılar haricindeki tarımsal amaçlı yapılar için maksimum emsal, 10.000 m<sup>2</sup>'ye kadar 0.10; 10.000 m<sup>2</sup>'nin üzerindeki ilave alanlar için 0.05 olacak ve söz konusu yapılaşmalar ilgili kurumlar tarafından denetlenecektir.

Tarımsal arazi kullanım planı yapılmıyaya kadar, tarımsal niteliği korunacak alanlarda ilgili mevzuata göre ifraz yapılması durumunda, bu alanlarda parsel büyüklüğüne bakılmaksızın emsal 0.05'tir.

Bu Plan'da gösterilen tarım alanlarına ait sınırlar şematik olup, kesin sınırlar İl Tarım Müdürlüğü'nün görüşü doğrultusunda alt ölçekli planlarda belirlenecektir.

### **Askeri Alanlar ve Askeri Güvenlik Bölgeleri**

Bu alanlarda, Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu hükümleri geçerlidir. Plan'da gösterilen askeri yasak bölgeler ve güvenlik bölgelerine ait sınırlar şematik olup, yasal bağlayıcılık oluşturmaz. Askeri yasak bölgeler ve güvenlik

*bölgelerine ilişkin kesin sınırlar ilgili kurumdan alınacak görüş çerçevesinde alt ölçekli planlarda netleştirilecektir.*

*Askeri alanlarda süre gelen işlevlerin, Milli Savunma Bakanlığı'nın programı dahilinde askeri alan dışına çıkarılması halinde, bu alanlar öncelikle eksik olan sosyal ve teknik altyapı (eğitim, sağlık, kültürel tesis, hal, mezarlık, yeşil alan vb.) alanları olarak kullanılacaktır.*

### **Demiryolu Ulaşım Sistemi**

*Yük ve yolcu taşımacılığına hizmet edecek banliyö ve raylı sistem hatlarını (metro, tramvay, hafif raylı sistem vb.) kapsamaktadır.*

1/100.000 ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planı'nın yürürlüğe girmesinin ardından 24.06.2009 tasdik tarihli 1/50.000 Ölçekli İstanbul Metropolitan Alan Plan Değişikliği yer almaktadır. Planlama alanını kapsayan bu plan değişikliğinde "Kentsel Çalışma Alanları" (Sanayi Alanları) başlığı altında yer alan Sanayi ve Depolama Bölgeleri lejantına alınmış bulunmaktadır. Bu plan değişikliği ile alınmış olan kararlar da aşağıdaki gibidir;

- *Bu plan, plan paftaları, plan hükümleri ve plan raporu ile bir bütündür.*
- *Jeolojik ve jeoteknik etüd raporları onaylanmadan 1/5.000 ve 1/1.000 ölçekli imar planları yapılamaz ve onaylanamaz.*
- *1/50.000 ölçekli plan paftasında çizilen çeşitli arazi kullanım ve yerleşme alanlarına ait sınırlar şematik olarak gösterildiğinden, bu plan üzerinden plan ölçeği ile ölçü alınamaz, yer tespiti ve uygulama yapılamaz. Hâkim fonksiyonun belirtildiği bu alanların ve bu alanlar içerisinde yer alacak diğer fonksiyonların dağılımları ve dağılımların yoğunlukları, sınırları ve detayları alt ölçekli planlarda belirlenecektir.*
- *Sürdürülebilir kalkınma hedefi doğrultusunda ve alt ölçekli plan çalışmalarına altlık olması amacıyla, planda sembol veya alan olarak gösterilen ya da bu planda ölçek sebebiyle gösterilemeyen ve/veya uzmanlık gerektiren kullanımların turizm, kıyı, donatı, ulaşım, vb.) sektörel araştırmaları ile kentleşmeye doğrudan veya dolaylı olarak etkileyebilecek çevresel konulardaki (küresel iklim değişikliği ve diğer çevresel sorunlar gibi) bilimsel araştırmaların ilgili kurumların/kuruluşların işbirliği ile yapılması esastır.*
- *Yer altı su kaynakları ve kaynak koruma alanlarının kirlenmelerinin önlenmesine ve tekrar yararlanılabilir kapasiteye kavuşturulmasına yönelik tedbirlerin ilgili idareler tarafından alınması esastır.*

➤ *Diğer hususlarda, 26.02.2009 tarihinde onaylanan Danıştay 6. Daire'nin E.2006/1223-K.2008/5462 ve E.2006/1184-K.2008/5463 sayılı kararları gereğince yapılan İstanbul Metropolitan Alan Planı Değişikliği hükümleri geçerlidir."*

İtiraz konusu olan 1/5000 ölçekli Hadımköy Sanayi Bölgesi Nazım İmar Planının plan notlarına baktığımızda da itirazımıza konu teşkil edecek pek çok maddenin plan içeriğinde yer aldığını görmekteyiz. Buna göre;

1. 1/5000 ölçekli Hadımköy Sanayi Bölgesi Nazım İmar Planının Plan Notlarının Genel Hükümler başlığı altındaki 10. Maddesinde "1/1000 ölçekli uygulama imar planında flora ve fauna açısından zengin, sulak alanlar vb. ekolojik açıdan özellikler taşıyan alanlar ile nitelikli tüm ağaçlar korunacaktır." ifadelerine yer verilmiştir. Ancak bölgenin ekolojik olarak korunması adına alınan bu karar 1/1000 ölçekli uygulama imar planında değil daha üst ölçekli planlarda hükme bağlanması gereken bir konudur. Alanın ekolojik yapısı bakımında bu denli önemli olan bu karar yoğun ve nitelik analiz çalışmalarının sonucunda 1/1000 ölçekli uygulama imar planı yapım aşamasına gelinmeden önce sağlıklı şekilde işletilen bir süreç olmalıdır. Aksi takdirde üst ölçekli plan kararları olmadan, bölgenin çevre kalitesinin ve sürdürülebilirliğinin sağlanmasının gerçekleştirilmesi imkansız bir hal almış olur. Özellikle itiraz konusu planın da bir nevi sınırlarını oluşturan Sazlıdere ve Büyükçekmece Gölü havza sınırları Hadımköy' ü etkileyen en önemli iki unsurdur ve çevre kirliliği açısından yerleşmenin şekillenmesi aşamasında göz ardı edilemeyecek özelliktedir.

Bir diğer önemli husus da Hadımköy sanayi bölgesinin 21.11.2008 tarihli ilgili kurum görüşüne göre marjinal tarım alanında kalıyor olmasıdır. Hadımköy'de toplam 18.035 ha tarım alanı yer almakta olup bu alanların 17.828 ha'ı kuru tarım alanı, 69 ha'ı sulu tarım alanı, 138 ha'ı mera alanı olarak kullanılmaktadır. Korunması gerekli alanlar arasında yer alan mera alanlarının da bu denli yoğun sanayi tesislerinin arasında nasıl korunarak vasıflarını devam ettirecekleri de bir diğer itiraz hususu olarak karşımıza çıkmaktadır.

2. Yine 1/5000 ölçekli Hadımköy Sanayi Bölgesi Nazım İmar Planı'nın Plan Notlarının Genel Hükümler başlığı altındaki 18. Maddesinde "*Planlama alanının tamamında eğimden dolayı açığa çıkan en fazla 1. ve 2. bodrum katlar iskân edilebilir. Diğer bodrum katlar ortak alan (sığınak, kömürlük, tesisat, otopark vb.) olarak kullanılacaktır. Eğimden dolayı açığa çıkan birinci bodrum kat emsale dâhildir.*" denilmektedir. Söz konusu maddede yer alan ifadeler iskanlı alanlarla emsala dahil olan alanlar arasındaki kurgulamayı açık şekilde ifade etmemekte ve karışıklıkların oluşabileceği ortama bir zemin hazırlamaktadır.

3. 1/5000 ölçekli Hadımköy Sanayi Bölgesi Nazım İmar Planı'nın Plan Notlarının Özel Hükümler başlığı altında Kentsel Çalışma Alanları tanımı içerisinde yer alan Ticaret Alanlarına ilişkin 1.5. Maddesinde *"Bu alanlarda toptan ve perakende ticaret fonksiyonları ile ofis, çarşı, alışveriş merkezleri, sinema, tiyatro, müze, kütüphane, sergi salonları gibi sosyal ve kültürel tesisler, yönetim binaları, banka, finans kurumları, otel ve benzeri fonksiyonlar yer alabilir..."* Ticaret Alanları içerisinde; planın getirdiği yapılanma koşullarını geçmemek ve "Plan Yapımına Ait Esaslara Dair Yönetmelik" deki standartlara uygun olmak koşulu ile özel sağlık ve özel sosyal tesis alanları yapılabilir..." denilmektedir. İtiraza konu olan planlama alanı ile ilgili iyi kurgulanmamış ve farklı sonuçlar doğurma olasılığı çok yüksek olan bir başka plan notu da bu başlık altında yer almaktadır. Ticaret alanlarında çok farklı fonksiyonların yer alabilmesine olanak sağlanarak plan içerisinde çok farklı planlama sonuçlarının yer alabilmesinin önü açılmıştır. Şöyle ki planlam alanı içerisinde ticaret alanı olarak fonksiyonlandırılmış bir bölgenin acil ihtiyaçlarına cevap verilmesine ilişkin karar vericiler insiyatif kullanmamışlardır. Ticaret alanlarının oluşumu tamamen yatırımcıların tercihine bırakılmıştır. Bu derece belirsizliklerin plan notları içerisinde yer alması başta İmar Mevzuatımız olmak üzere şehircilik ilke ve esaslarına aykırıdır. Esas olan 1/5000 ölçekli nazım imar planında verilmesi gereken tüm kararların açıklıkla plan notlarında yer almasıdır. Çünkü bir alanda toptan ticaret fonksiyonunun yer alması ile özel sağlık fonksiyonunun yer alması bölgenin gelişimi açısından çok farklı sonuçlar doğuracak olan iki farklı fonksiyondur.

4. 1/5000 ölçekli Hadımköy Sanayi Bölgesi Nazım İmar Planı'nın Plan Notlarının Özel Hükümler başlığı altında Kentsel Çalışma Alanları tanımı içerisinde yer alan Sanayi Alanlarına ilişkin 1.6. Maddesinde *"Umumi Hıfzısıhha Kanunu ve ilgili yönetmeliklerine uygun olarak çevre ve sağlık koşulları gözetilerek toplu olarak yer almaları öngörülen ileri teknoloji kullanan sanayi alanlarıdır. Mevcut sanayi alanları, sağlıklı bir yapıya kavuşturulacak ve yeniden organizasyonu sağlanacak, sanayi birimlerinin teknolojisi geliştirilecek, yapıları iyileştirilecek ve çevreye duyarlı hale getirilecektir. Bu alanlarda, gayri sıhhi müesseseler yönetmeliğinde belirtilen her türlü çevreyi kirletici tesisler ile yanıcı, parlayıcı-patlayıcı, aşındırıcı ürünler imal eden ve depolayan tesisler yer alamaz. Sanayi alanlarında, lojistik ve depolama alanları ile üretilen ürünlerin teşhirine yönelik üniteler yer alabilir. Sanayi alanlarında Emsal=1.50'dir. Minimum ifraz büyüklüğü: 2500 m<sup>2</sup>dir. A rumuzlu alalarda ise 2000 m<sup>2</sup>dir. Maksimum 3 kat. Bu binalarda; toplantı salonları, yönetim birimleri, ofis, revir, kreş, kütüphane, yemekhane ve benzeri fonksiyonlar yer alabilir. Yapılacak sanayi türünün yapı teknolojisinin gerektirdiği, yaşam ve faaliyet ortamı içermeyecek eklentiler ruhsat aşamasında gerekçeleri teknik raporla (mekanik, teknik, mimari ve statik) desteklenmek ve emsale konu inşaat alanının % 10 nu geçmemek kaydıyla emsale ve azami yüksekliğe dâhil değildir."* denilmektedir. İtiraz konusu plan notlarında yer alan bu maddeye göre Hadımköy'de

yer alan sanayi kuruluşları “ileri teknoloji kullanan sanayi kuruluşları” olarak görülmektedirler. Plan notu içerisinde yer alan “ileri teknoloji kullanan sanayi”nin yine plan içerisinde kararlaştırılarak hükme bağlanması gerekmektedir. Bu nitelikle ilgili olarak ölçütlerin de belirlenmesi gerekmektedir. Aksi takdirde yine bir belirsizlik ortamının oluşması kaçınılmaz bir sonuçtur. Plan notu ile sanayi alanlarında bir nevi dönüşüm projesinin de gerçekleştirilmesinin planlandığı açıkça görülmektedir. Buna istinaden de hangi araçların kullanılacağı ve sürecin nasıl yönetileceği konuları da açığa kavuşturulmamıştır. Şayet sanayi alanlarında “sağlıklılaştırma” uygulamasına gidilecek ise bunun nedenleri ve kıstaslarının da plan notları içerisinde mutlaka belirtilmesi gerekmektedir. Sağlıklılaştırmanın sebepleri açıkça belirtilerek plan notları içerisinde hüküm altına alınmalıdır.

**5.** 1/5000 ölçekli Hadımköy Sanayi Bölgesi Nazım İmar Planı'nın Plan Notlarının Özel Hükümler başlığı altında Kentsel Sosyal Altyapı Alanları tanımı içerisinde yer alan Kapalı ve Açık Semt Spor Alanlarına ilişkin 4.1.7. Maddesinde “*Spor ve oyun ihtiyaçlarını karşılayan alanlardır. Bu alanda yerleşmenin büyüklüğüne uygun olarak futbol, basketbol, tenis, voleybol, yüzme havuzu gibi spor faaliyetlerini içeren kapalı veya açık tesisler yapılabilir. Kapalı tesisler için çevre yapılanma koşulları dikkate alınarak, bölgenin tarihi, mimari kimliğine ve doğal yapısına uygun ve ilgili kurum ve kuruluşların olumlu görüşleri alınmak koşuluyla onaylanacak avan projeye göre uygulama yapılacaktır. Hazırlanacak avan projelerde yapılacak tesisin özellikleri ve kapasitesine göre fiziksel mekân bütünlüğü dikkate alınarak gerekli otopark ve açık alan ihtiyacı parsel içinde çözümlenecektir. Özel mülkiyette kalan kapalı ve açık spor alanlarında, ilgili kurumlardan kamu eliyle yapılamayacağına ilişkin görüş alınması koşuluyla özel kapalı ve açık spor alanı yapılabilir. Bu alanlardaki uygulama, ilgili yönetmeliklerdeki standartlara uygun olmak koşulu ile İstanbul Büyükşehir Belediyesi tarafından onaylanacak avan projeye göre yapılacaktır.*” şeklinde ifadeler yer almaktadır. kapalı ve açık spor alanları kamu eliyle gerçekleştirilmesi gereken donatı alanlarıdır. Bu sosyal donatı alanlarının özel mülkiyete konu ediliyor olması plan kararları açısından bir başka itiraz konusu husus olarak karşımıza çıkmaktadır.

**6.** 1/5000 ölçekli Hadımköy Sanayi Bölgesi Nazım İmar Planı'nın Plan Notlarının Özel Hükümler başlığı altında Kentsel Teknik Altyapı Alanları tanımı içerisinde yer alan Bakım ve Akaryakıt İstasyonlarına ilişkin 5.1.1.6. Maddesinde, “*Akaryakıt istasyonu alanlarında, ilgili kuruluşların olumlu görüşleri alınmak ve avan projesi Büyükşehir Belediye Başkanlığınca onanmak şartıyla akaryakıt istasyonu ve araç bakım üniteleri yer alabilir. Akaryakıt istasyonları için kuruluş görüşleri olumsuz olursa, içinde buldukları yapı adasının şartları geçerli olacaktır. Bu alanlarda, akaryakıt tankı depo ve pompasının yüz aldığı cephedeki yolda bulunan mevcut planlanan atıksu, içme suyu isale ve şebeke borularının zarar*

*görmemesi için akaryakıt tankı ile akseni arasında en az 5.00 metre yapı yaklaşma sınırı bırakılması gerekmektedir. Bu alanlarda yapılaşma şartı KAKS: 0.25'i aşamaz. Bu alanlardaki uygulama, ilgili yönetmeliklerdeki standartlara uygun olmak koşulu ile İstanbul Büyükşehir Belediyesi tarafından onaylanacak avan projeye göre yapılacaktır.” yer alan ifadelerin içerisindeki “Akaryakıt istasyonları için kuruluş görüşleri olumsuz olursa” şeklinde açıklanan görüşlerinin alınmamış olması durumu da itiraz konusu plan çalışmasının kurum görüşleri doğrultusunda şekillenmemiş olduğunun en büyük göstergesidir. Bu aşamaya gelinceye kadar alınmış olması gereken kurum görüşlerine dair verilecek kararlara atıfta bulunan plan notu planın gelişimine yine sekteye uğratan ve parsel bazında uygulama değişikliklerinin önünü açarak İmar Mevzuatımıza göre gerçekleştirilmesi gereken bütüncül planlama yaklaşımının tamamen tersine bir uygulamadır.*

Yukarıdaki açıklamalarımız çerçevesinde de İmar Mevzuatımız ile Şehircilik ilke ve esaslarına aykırı şekilde yapılmış olan plana itirazlarımızı sunar; diğer itirazlarımıza ilişkin yasal haklarımız saklı kalmak kaydıyla, planın iptal edilerek konunun tekrar değerlendirilmesi için gereğinin yapılması isteğimizi bilgilerinize sunarız.

Saygılarımızla,

Akif Burak ATLAR

Şube Sekreteri